

**TINJAUAN PRINSIP HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK  
EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK  
MUAMALAT INDONESIA CABANG MALANG**

**SKRIPSI**

Oleh:  
**Anis Dyah Yanti**  
**NIM 10220068**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
2014**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah swt,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

### **TINJAUAN PRINSIP HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG MALANG**

benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika di kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 26 Juni 2014

Penulis,



Anis Dyah Yanti  
NIM 10220068

#### HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Anis Dyah Yanti, NIM 10220068, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

**TINJAUAN PRINSIP HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK  
EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK MUAMALAT  
INDONESIA CABANG MALANG**

maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui  
Ketua Jurusan  
Hukum Bisnis Syariah,



Dr. Mohamad Nur Yasin, M.Ag.  
NIP 196910241995031003

Malang, 26 Juni 2014  
Dosen Pembimbing,



Khoirul Hidayah, S.H., M.H.  
NIP 197805242009122003

## **PENGESAHAN SKRIPSI**

Dewan Penguji Skripsi saudari Anis Dyah Yanti, NIM 10220068, mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

### **TINJAUAN PRINSIP HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG MALANG**

Telah menyatakan lulus dengan nilai A (*Cumlaude*)

Dewan Penguji:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1. H. Khoirul Anam, Lc, M.H.<br>NIP 196801752000031001  | (<br>Ketua         |
| 2. Khoirul Hidayah, S.H, M.H.<br>NIP 197805242009122003 | (<br>Sekretaris    |
| 3. H. Mujaid Kumkelo, M.H.<br>NIP 197406192000031001    | (<br>Penguji Utama |

Malang, 18 Juli 2014  
Dekan,

Dr. H. Roibin, M.H.I.  
NIP 196812181999031002

## MOTTO

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَفْنِ  
بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۖ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۚ وَلَا تَكْتُمُوا  
الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ رِءَاثِمٌ قَلْبُهُ ۚ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.

(QS. Al-Baqarah (2): 283)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Bandung: PT Syamil Cipta Media, 2004), h. 49.

## PERSEMBAHAN

*Puji syukur tanpa batas kepada Maha Pemberi inspirasi Allah SWT. Karena-Nyalah Skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Salam penghormatan dan keselamatan kepada manusia yang paling dalam pengabdianya, paling jujur perkataannya, paling bijaksana dalam mengambil keputusan, paling kasih terhadap yang berkekurangan, dan yang paling sukses dalam bisnisnya Nabi Muhammad Saw.*

*Karya ini kupersembahkan kepada Bapak dan Ibu yang tidak pernah berhenti mengalirkan do'a kesuksesan, restu dan ridhanya untuk melapangkan kehidupan untuk kemudahan dan kebahagiaan masa depan putrinya yang lebih baik. Ku sangat menyanyangi kalian sampai kapanpun dan sebagai baktiku aku berjanji akan menjadi anak shalehah yang selalu membahagiakan kalian.*

*Kedua adikku Angga Eka Adibrata dan Anggi Dwi Adinata, keponakanku Salsa Bila Imtiyaz Fauz yang senantiasa memberi canda tawa, motivasi diwaktu bersama untuk mengukir kisah sukses yang berjiwa besar dalam menghadapi dunia.*

*Sahabat terkasih aininta, mbk.ainun, iis, mila, eka, dan wilda, teman satu ma'had (kost) yang penulis anggap sebagai keluarga, terimakasih semua, kebersamaan kita akan selalu tersimpan dalam memori dan tertoreh dalam sejarahku.*

*Untuk sebuah nama, yang kekurangan dan kelebihanannya telah memberikan inspirasiku, penguat kerapuhan jiwa dan raga ini "Buya".*

*Terimakasih atas kesabaranmu sehingga kita dapat saling menggenggam tangan kesetiaan untuk hidup serumah membina mahligai indah "keluarga sakinah yang mawaddah warahmah", khusus kesetiaanmu disaat menemani proses penyelesaian skripsi.*

## PRAKATA

*Alhamdulillahirobbil'alamin, lâ Hawl walâ Quwwat illâ bi Allâh al-Âliyy al-Âdhîm*, segala puja dan puji syukur kehadiran Allah swt, Dzat yang senantiasa memberikan rahmat, rahim, serta hidayah-Nya sehingga penulisan skripsi yang berjudul **Tinjauan Prinsip Hukum Islam Terhadap Praktik Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang** dapat terselesaikan dengan baik. *Sholawat* serta salam semoga tetap terlimpahkan kepada junjungan Nabi agung baginda Rasulullah saw. Dengan harapan, semoga kelak dihari perhitungan nanti kita mendapatkan syafaat dari beliau dan tergolong sebagai orang-orang yang beriman, amin.

Dengan segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Mudjia Raharjo, M.Si., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Roibin, M.H.I., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Mohammad Nur Yasin, M.Ag., selaku ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Dr. Fakhruddin, M.H.I., selaku Dosen Wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terimakasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
5. Khoirul Hidayah, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing skripsi. Penulis mengucapkan terimakasih atas sumbangsih waktu dan fikirannya sehingga penelitian skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
6. Segenap Dosen, Staff dan Pegawai Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah swt memberikan pahala-Nya yang sepadan kepada beliau semua.
7. Bapak Nambih selaku pembimbing lapangan yang telah banyak membantu dalam mendapatkan seluruh informasi mengenai penelitian ini khususnya dan kepada Bank Muamalat Indonesia pada umumnya.
8. Kepada yang tercinta Bapakku (Kasdi Sampujo) dan Ibuku (Umi Yanti), beserta keluarga besar, terima kasih untuk semuanya. Berkat dukungan kalian, *alhamdulillah* skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
9. Semua teman-teman seperjuangan Hukum Bisnis Syariah angkatan 2010 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, serta sahabat-sahabatku di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang turut membantu penulis dalam menemukan pengalaman-pengalaman baru dalam kehidupan. Penulis berharap kalian tetap menjadi sahabat terbaikku.



10. Untuk semua pihak yang telah menolong saya, baik secara terang-terangan maupun misterius mungkin saya bisa lupa tapi pasti akan ada yang membalas kalian dengan berlipat, semoga ilmu yang di dapat bermanfaat dan barakah di dunia dan di akherat. Amin.

Semoga apa yang telah penulis peroleh selama kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini, dapat bermanfaat bagi semua umat. Khususnya bagi penulis sendiri. Penulis menyadari, sebagai manusia biasa yang tidak luput dari kesalahan, tentunya dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 26 Juni 2014  
Penulis,

Anis Dyah Yanti  
NIM 10220068

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi ialah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional, maupun ketentuan khusus yang digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas syariah Universitas Islam Negeri Malang (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

### B. Konsonan

ا	=	Tidak dilambangkan	ض	=	Dl
ب	=	B	ط	=	Th
ت	=	T	ظ	=	Dh

ث = Ts	ع = ‘(koma menghadap ke atas)
ج = J	غ = Gh
ح = H	ف = F
خ = Kh	ق = Q
د = D	ك = K
ذ = Dz	ل = L
ر = R	م = M
ز = Z	ن = N
س = S	و = W
ش = Sy	ه = H
ص = Sh	ي = Y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak diawalkata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau di akhir kata maka dilambangkan dengan tanda komadiatas (’), berbalik dengan koma (‘), untuk pengganti lambang “ع”.

### C. Vokal, panjang dan diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dolomah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara sebagai berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دُونُ menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan "i", melainkan tetap ditulis dengan "iy" agar dapat menggambarkan ya' nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan "aw" dan "ay". Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = و misalnya قَوْلُ menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalnya خَيْرُ menjadi khayrun

#### D. Ta'marbûthah (ة)

*Ta'marbûthah* ditransliterasikan dengan "t" jika berada ditengah-tengah kalimat, tetapi apabila *ta'marbûthah* tersebut berada diakhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "h" misalnya: الرسالة للمدرسة menjadi *alrisalatli al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilaih*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "t" yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya: في رحمة الله menjadi *firahmatillâh*.

#### E. Kata Sandang dan Lafadh al-Jalâlah

Kata sandang berupa "al" (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan "al" dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan.

Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan...

3. *Ma' syâ' Allâh kâna wa mâlam yasyâ lam yakun.*

4. *Billâh 'azza wa jalla.*

**TINJAUAN PRINSIP HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK  
EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BANK  
MUAMALAT INDONESIA CABANG MALANG**

**SKRIPSI**

Oleh:  
**Anis Dyah Yanti**  
**NIM 10220068**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
2014**

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
MOTTO .....	iv
PERSEMBAHAN .....	v
PRAKATA.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	ix
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
ABSTRAK .....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Definisi Operasional.....	8
F. Sistematika Pembahasan .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>12</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	12
B. Kerangka Teori.....	14
1. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian .....	15
2. Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	26
3. Tinjauan Terhadap Eksekusi Jaminan.....	33
4. Tinjauan Terhadap Prinsip Hukum Islam .....	40
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>45</b>
A. Jenis Penelitian.....	45
B. Pendekatan Penelitian .....	46
C. Lokasi Penelitian .....	46
D. Jenis dan Sumber Data .....	46
E. Metode Pengumpulan Data .....	47

F. MetodePengolahan Data .....	48
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>51</b>
A. Praktik Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.....	51
B. Tinjauan Prinsip Hukum Islam Terhadap Praktik Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang ..	71
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>82</b>
A. Kesimpulan.....	82
B. Saran .....	83
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>84</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>87</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>98</b>



## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 4.1 Skema Pembiayaan Melalui Musyarakah .....	53
Gambar 4.2 Skema Pembiayaan Melalui Murabahah.....	55
Gambar 4.3 Bagan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan .....	62
Tabel 4.1 Rincian Nisbah Bagi Hasil.....	53

## DAFTAR LAMPIRAN

Bahan Wawancara.....	87
Hasil Wawancara Dengan Staff Legal .....	89
Contoh Akta Pembebanan Hak Tanggungan .....	91
Brosur Produk Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia .....	96
Dokumentasi .....	97
Surat-Surat .....	100

## ABSTRAK

Anis Dyah Yanti, NIM 10220068, 2014. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang*. Skripsi. Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Khoirul Hidayah, S.H, M.H.

---

**Kata Kunci : Hukum Islam, Jaminan Hak Tanggungan, dan Eksekusi.**

Latar belakang dari penelitian ini, bermula dari Undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Bank tidak perlu berperkara ke pengadilan yang memakan waktu lama, tenaga besar, dan biaya mahal. Bank dapat langsung meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) mengeksekusi barang jaminan untuk selanjutnya dijual lelang. Sebelum penulis melakukan penelitian ini ada penelitian yang sebelumnya di perbankan konvensional tentang eksekusi Hak Tanggungan. Bagaimana perbedaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan tersebut dengan perbankan syariah jika pada prinsipnya Undang-undang yang dipakai sama yaitu Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, akan tetapi yang sering menjadi permasalahan eksekusi jaminan Hak Tanggungan ada pada tataran praktiknya dan yang ingin diketahui penulis tentunya terletak pada proses eksekusinya.

Fokus masalah dari penelitian ini yaitu bagaimana praktik eksekusi jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dan bagaimana tinjauan prinsip hukum Islam terhadap praktik eksekusi jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

Penelitian ini termasuk penelitian empiris dengan pendekatan kualitatif. Jenis data bersifat analisis kualitatif dengan menggunakan sumber data primer dan sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan observasi, wawancara dan dokumentasi. Data yang diperoleh dikaji lebih mendalam dan intensif dengan analisis kualitatif menggunakan prinsip-prinsip hukum Islam.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang lakukan oleh Bank Muamalat Indonesia menggunakan proses litigasi (jika nasabah tidak *kooperatif*) melalui pengadilan dengan cara bank meminta fiat eksekusi kepada pengadilan untuk memproses dan mengurusnya dari pra lelang sampai proses lelang atau bank langsung melakukan lelang dengan mendaftarkannya ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan proses Non litigasi (jika nasabah *kooperatif*) yaitu pihak Bank akan melakukan kesepakatan dengan debitur untuk menjual sendiri barang jaminan untuk mendapatkan harga tertinggi. Tinjauan prinsip hukum Islam terhadap praktik eksekusi jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang bahwa pelaksanaan eksekusi Bank Muamalat Indonesia masih menggunakan hukum positif, tetapi dalam transaksinya sebagian besar sudah mengadopsi hukum Islam yang sesuai dengan konsep kaidah syariah pada perbankan syariah dan prinsip-prinsip hukum Islam yaitu Prinsip *Tauhid*, Prinsip Keadilan (*al-Adalah*), Asas Kepastian Hukum, Asas Saling Menguntungkan (*at-Ta'awun*), Asas Kemanfaatan, Prinsip *Ridha'iyah* (rela sama rela), Asas Tertulis (*al-Kitabah*), dan Prinsip Toleransi.

## ABSTRACT

Yanti, Anis Dyah. 10220068, 2014. *The Perspective of Islamic Law on the Mortgage Guarantee Execution Practice in Bank Muamalat Indonesia Malang*. Thesis. Department of Islamic Business Law, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University, Malang. Advisor: Khoirul Hidayah, S.H, M.H.

---

---

**Keywords: Islamic Law, Mortgage Guarantee, and Execution.**

The background of this research is initiated from the regulation of Mortgage Right mentioning that if the debtor defaults, the first Mortgage holder has the right to sell the Mortgage object through public auction. The holder also has the right to take the settlement from the sale. The banks do not have to deal with the court which requires a lot of time, energy and cost. They may directly send notification to the State Property Office and Auction (KPKNL) to execute collateral for the next auction sale. There are some previous research studies on the conventional banking dealing with Mortgage execution. What are the differences between the execution of the Mortgage guarantee and the Islamic banking when both of them refer to the same law, that is Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage. However, the execution on the mortgage guarantee often creates problems. Thus, the author aims to reveal the execution process.

The problem of the study focuses on how to the execution practices of Mortgage guarantee in Bank Muamalat Indonesia Malang and its analysis from the perspective of Islamic law.

This research is an empirical study using a qualitative approach. The data consists of primary and secondary data collected by observations, interviews and documentation. The data obtained were studied intensively by qualitative analysis using the principles of Islamic law. From the results of this study, it can be concluded that the execution process of the Mortgage guarantees by Muamalat Indonesia Bank employs litigation (if the client is in cooperative) through the courts. The bank notifies the court to execute the process from the pre-auction to the bidding process or the Bank itself directly conducts an auction by registering first to KPKNL. If the customers are cooperative, the Bank will make an agreement with the debtor to sell the mortgage to get the highest price. Secondly, from the perspective of Islamic law, the implementation of the execution in Bank Muamalat Indonesia Malang still uses positive law, but in most of the transaction it adopts Islamic law in accordance with Islamic banking concepts and Islamic principles, namely the principles of tawheed, justice (*al-adalah*), legal certainty, mutual benefit (*at-Ta'awun*), utility, voluntary (*ridha'iyah*), written (*al-kitabah*) and tolerance.

## مستخلص البحث

أنيسديباتيانتني، 10220068NIM. 2014. نظرة عامة مبادئ القانون الإسلامي الممارسة ضد تنفيذ ضمان الرهن العقاري بنك معاملات اندونيسيا في فرع مالانج. البحث . القسم القانون التجاري الشريعة، كلية الشريعة، الجامعة الحكومية الإسلامية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرف: خير الهداية الماجستير

---

الكلمات الرئيسية: القانون الإسلامي، ضمان الرهن العقاري، وتنفيذ .

---

هذا البحث على خلفية تتبع من قانون الرهن العقاري الذي يقول إذا تخلف المدين، صاحب الرهن العقاري الأول لديه الحق في بيع الرهن العقاري الكائن على قوتها الذاتية من خلال مزاد علني واتخاذ دفع المستحق لها من حصة البيع. البنك لا يحتاج إلى حكم قضائي يستغرق وقتاً طويلاً، قوة عظمى، وباهظة التكلفة. يجوز للمصارف أن تطلب مباشرة مكتب أملاك الدولة ومزاد (KPKNL) تنفيذ الضمانات ليتم بيعها في المزاد. قبل هذه الدراسة أجرت الكتاب لم الأبحاث السابقة على الخدمات المصرفية التقليدية على تنفيذ الرهن العقاري. كيف مختلفة هي تنفيذ الرهن العقاري يضمن مبدأ الصيرفة الإسلامية إذا تم استخدام قانون باسم قانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن الرهن العقاري، ولكن هذا غالباً ما يكون مشكلة في التنفيذ ضمان الرهن العقاري هناك على مستوى الممارسة والذين يريدون أن يعرفوا المؤلف بالطبع يكمن في عملية التنفيذ .

محور هذه مشكلة البحث في كيفية ضمان تنفيذ الممارسات بنك معاملات اندونيسيا الرهن العقاري في فرع مالانج وكيفية مراجعة مبادئ الشريعة الإسلامية ضد ممارسة ضمانات تنفيذ معاملات الرهن العقاري بنك اندونيسيا في فرع مالانج .

هذا البحث دراسة يتضمن تجريبية مع نهج نوعي. هذا النوع من البيانات هو التحليل النوعي باستخدام مصادر البيانات الأولية والثانوية. وقد تم جمع البيانات من خلال الملاحظة والمقابلة والوثائق. الحصول على بيانات أكثر عمقا وبشكل مكثف يدرسها التحليل النوعي باستخدام مبادئ الشريعة الإسلامية .

وبناء على نتائج هذه الدراسة خلصت إلى أن عملية ضمانات التنفيذ التي فرضها البنك الرهن العقاري معاملات اندونيسيا باستخدام عملية التقاضي (إذا كان العميل ليس التعاوني) من خلال المحاكم عن طريق البنوك التنفيذ فيات طلب المحكمة لمعالجة ورعاية ما قبل المزاد من خلال عملية تقديم العطاءات أو فعل المصرفي المباشر المزاد تسجيل إلى مكتب الدولة للملكية ومزاد (KPKNL) وغير عملية التقاضي (إذا التعاونية العميل) بأن البنك سوف نبذل اتفاق مع المدين لبيع بضائعه الخاصة ضمانات للحصول على أعلى سعر. نظرة عامة على مبادئ الشريعة الإسلامية ضد ممارسة تنفيذ الضمانات المصرفية الرهن العقاري معاملات اندونيسيا في فرع مالانج أن تنفيذ بنك معاملات اندونيسيا لا يزال يستخدم القانون الوضعي، ولكن في معظم المعاملات وقد اعتمدت الشريعة الإسلامية وفقاً لمفهوم سيادة الشريعة في المصارف الإسلامية والمبادئ القانونية أي مبادئ التوحيد، ومبادئ العدل (أي العدل) ل، القانونية اليقين المبدأ، مبدأ المنفعة المتبادلة (المعرضين أي التعاون) ، إعانة المبدأ، مبدأ الرضائية (نفسه عن طيب خاطر عن طيب خاطر)، مبدأ كتب (أي الخطابة) ، و مبدأ التسامح.